

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 98/2025/DS-PT  
Ngày 28-02-2025  
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

Bà Dương Thuý Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Ông Bùi Quốc Việt, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 557/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 653/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn L, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L:

- Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Lê Minh T, sinh năm 1993; cư trú tại: 606/20/31, quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2024).

2. **Bị đơn:** Bà Ngô Hoàng Y, sinh năm 1976; cư trú tại: B, đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: ông Trần Đức H, sinh năm 1976; cư trú tại: 3, đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024).*

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh Võ Quốc H1, sinh năm 1996; cư trú tại: H, đường H, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1:

- Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Lê Minh T, sinh năm 1993 cư trú tại: 606/20/31, quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2024)

3.2. Anh Trần Tiết C, sinh năm 1991 và chị Biện Thị Hồng H2, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo: Bị đơn, bà Y.*

Anh T, ông H có mặt; các đương sự còn lại có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 04/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Ngô Hoàng Y có thỏa thuận với vợ chồng anh Trần Tiết C và chị Nguyễn Thị Hồng H3 (anh C là con riêng của bà Nguyễn Thị K vợ ông L) nhận chuyển nhượng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 47, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 11.050.200.000 đồng, hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, có làm Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022. Do bà Y không có đủ tiền mua phần đất này nhưng vẫn có nguyện vọng mua đất của gia đình nên ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Y 06 thửa đất của ông L tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

- Các thửa đất số 1002 và 957, thuộc tờ bản đồ số 46; tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh do anh Võ Quốc H1 đứng tên dùm ông L ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2023 giữa anh H1 và bà Y, được công chứng tại Văn phòng C1.

- Các thửa đất số 8, 22, 35 và 30, thuộc tờ bản đồ số 50; tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh do ông L đứng tên ký 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2024 giữa ông L và bà Y.

Các hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1.

Giá chuyển nhượng 06 thửa đất là 4.200.000.000 đồng, nhưng tổng cộng thể hiện trong 05 hợp đồng là 1.600.000.000 đồng để tránh thuế. Hai bên thỏa thuận căn trừ số tiền 2.200.000.000 đồng gồm tiền bà Y đặt cọc cho vợ chồng

anh C 2.000.000.000 đồng và tính lãi thêm cho bà Y 200.000.000 đồng, nên bà Y còn nợ ông L 2.000.000.000 đồng sẽ thanh toán sau, việc thỏa thuận được thể hiện trong Giấy thỏa thuận nhận tiền bán đất lập ngày 06/12/2023. Sau khi chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất này nhưng vẫn không thanh toán tiền cho ông L1 theo thỏa thuận. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu hủy 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Y trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm từ ngày khởi kiện (ngày 20/3/2024) cho đến ngày khi giải quyết xong vụ việc.

Đối với số tiền 2.200.000.000 đồng cần trừ với vợ chồng anh C, gia đình tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết.

*Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà Y có quen biết bà Phạm Thị K1 là vợ của ông Lê Văn L. Ngày 19/5/2022, bà Y và bà K1 thỏa thuận chuyển nhượng một phần lô đất do anh C và chị H3 đứng tên với giá chuyển nhượng và thỏa thuận đặt cọc đúng như nguyên đơn trình bày. Sau đó, lấy lý do cần chi phí tách thửa, vợ chồng anh C yêu cầu bà Y chuyển thêm số tiền 150.000.000 đồng, do tin tưởng nên bà Y đã chuyển đủ cho vợ chồng anh C. Theo yêu cầu của bà K1, để thực hiện nhanh chóng thủ tục tách thửa đối với thửa đất này, bà Y đã nhiều lần chuyển tiền cho bà K1 với tổng số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng, bà Y đã chuyển cho vợ chồng anh C và bà K1 số tiền là 2.200.000.000 đồng liên quan đến thửa đất 603. Phần lớn số tiền bà Y chuyển cho mẹ con bà K1 thông qua tài khoản của ông L.

Ngoài ra, vào ngày 21/5/2022, ông L và ông Phạm Thanh H4 chuyển nhượng cho bà Y thửa đất số 667, tờ bản đồ số 27, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (ông L và ông H4 mua lại đất của bà Nguyễn Thị L2). Giá chuyển nhượng thửa 667 là 2.000.000.000 đồng, bà đã trả 538.000.000 đồng cho ông L.

Bà Y còn chuyển khoản cho bà K1 số tiền 65.000.000 đồng để làm thủ tục pháp lý cho một thửa đất khác của bà Y tại huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cộng, bà Y đã giao cho vợ chồng bà K1, ông L số tiền 2.953.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà K1, ông L chưa thực hiện thủ tục pháp lý đối với các thửa đất nêu trên. Bà Y sợ gia đình bà K1 không trả lại được số tiền này nên buộc phải mua 05 phần đất của ông L tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá 4.200.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày nhằm hạn chế bị mất số tiền trên.

Bà Y thừa nhận nội dung thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận nhận tiền bán đất ngày 06/12/2023. Hiện tại, bà Y đã đứng tên đối với những 05 thửa đất này. Tuy nhiên, bà Y yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu vợ chồng ông L trả cho bà Y số tiền 2.953.000.000 đồng. Bà Y không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Võ Quốc H1 trình bày: Anh H1 thống nhất với lời trình bày yêu cầu khởi kiện của ông L.*

*Anh Trần Tiết C, chị Biện Thị Hồng H2 trình bày:*

Anh chị thống nhất với lời trình bày của ông L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 603 và việc thỏa thuận đặt cọc và cần trừ tiền cọc. Vợ chồng anh chị không yêu cầu giải quyết tiền cần trừ trong vụ án này.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L đối với bà Ngô Hoàng Y về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.**

Buộc bà Ngô Hoàng Y có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền 2.080.913.000 (hai tỷ tám mươi triệu chín trăm mười ba nghìn) đồng, trong đó: tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 2.000.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày 16/8/2024 là 80.913.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 26-8-2024, bị đơn - bà Y có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng khấu trừ số tiền 688.000.000 đồng (bao gồm 150.000.000 đồng chi phí tách thửa 603 và 538.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất thửa 667 mua của ông L và ông H4) vào số tiền 2.000.000.000 đồng bà còn nợ ông L theo hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Các khoản tiền bà Y1 yêu cầu cần trừ là chi phí của các giao dịch khác mà các bên chưa giải quyết, không liên quan đến vụ án này, nhưng bà Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Y nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đúng quy định, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng: bà Y kháng cáo yêu cầu khấu trừ số tiền 688.000.000 đồng, bao gồm 150.000.000 đồng chi phí tách thửa 603 và 538.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất thửa 667 mua của ông L và ông H4 vào số tiền 2.000.000.000 đồng mà bà còn nợ ông L theo hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất theo Giấy thỏa thuận nhận tiền bán đất ngày 06/12/2023. Xét thấy, các khoản tiền này bà Y đều thừa nhận là tiền phát sinh từ giao dịch khác, các bên chưa được giải quyết với nhau. Tại cấp sơ thẩm, bà Y cũng không có yêu cầu phản tố, không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh có thanh toán các khoản tiền nêu trên. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Y là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà Y có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết ở vụ kiện khác về các giao dịch có liên quan đến số tiền nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà là có căn cứ.

[4] Về án phí phúc thẩm dân sự: Kháng cáo của bà Y không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Ngô Hoàng Y;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 357, 468, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L đối với bà Ngô Hoàng Y về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Ngô Hoàng Y có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.080.913.000 (*hai tỷ tám mươi triệu chín trăm mười ba nghìn*) đồng, trong đó: tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 2.000.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày 16/8/2024 là 80.913.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

## 2. Án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Hoàng Y phải chịu số tiền 73.618.000 (bảy mươi ba triệu sáu trăm mười tám nghìn) đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Hoàng Y phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0014390 ngày 30-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

## 4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

### Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Võ Thị Hồng Mai**